

SEMED	
PROC.N. 2017/03245	
Fls. 145	Rub. e

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 020/2018, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE MANAUS ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E O SR. FRANCISCO LÚCIO DE LIRA MENDONÇA, NA FORMA ABAIXO:

Aos 16 (dezesseis) dias do mês de março do ano de dois mil e dezoito (2018), estiveram na sede da Prefeitura Municipal de Manaus, nesta cidade de Manaus, capital do Estado do Amazonas, República Federativa do Brasil, de um lado o **Município de Manaus**, pessoa jurídica de direito público interno, sediado na Av. Brasil, nº 2971, Compensa, representado pela Sr.^a Secretária Municipal de Educação, **KÁTIA HELENA SERAFINA CRUZ SCHWEICKARDT**, conforme Decreto de 20 de março de 2015, publicado no DOM Edição 3613, portadora da cédula de Identidade nº 16313151 SSP/AM e do CPF sob o nº 001.201.787-61, residente e domiciliada nesta cidade na Avenida Frederico Baird, nº 621, Lote 416, Quadra Q, Alameda D 1 - Reserva do Parque, Ponta Negra, CEP nº 69.037-144, conforme delegação de competência, no art. 24, VI da Lei nº 1.975/2015, denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e o Sr. **FRANCISCO LÚCIO DE LIRA MENDONÇA**, portador da Cédula de Identidade nº 1009458-0 SSP/AM e CPF nº 413.626.592-15, residente e domiciliado na Rua Bombaim, nº 222, Nova Cidade, CEP 69097-334, nesta cidade, daqui por diante denominado **LOCADOR**, com fundamento na Lei nº 8.666/93, Portaria nº 0162/2016-SEMED/GS e outras normas aplicáveis, para ajustar o Contrato de Locação de Imóvel nº 020/2018, constante no **Processo nº 2017/4114/4147/03245**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL: Por força deste contrato, o **LOCADOR** dá em locação ao **LOCATÁRIO** o imóvel de sua propriedade, localizado na Rua Taragua, nº 03, Bairro Colônia Terra Nova, CEP 69093-057, Manaus/AM, para o funcionamento do CMEI Denival de Oliveira Leite Júnior, conforme Memo nº 018/2017-DCL (fls. 01); Justificativa DDZ Norte (fls. 31); Despacho da Divisão de Informação e Estatística (fls. 35/36); Documentos do Interessado e do Imóvel (fls. 38/67); Relatório Técnico nº 244/2017 – DET/SEMED (fls.78/88); Termo de Acordo Extrajudicial nº 018/2017 (fls. 90/91); Projeto Básico (fls. 96/100); Laudo de Avaliação de Locação de Imóvel nº 041/2017 – COAVIL (fls.103/113); Informação sobre dotação orçamentária (fls. 116); Parecer Jurídico nº 99.01.2018 – ASSTEC/SEMED, (fls. 117/119v); Parecer nº 0030/2018



– PA/PGM e Despacho/PGM, (fls. 121/127); Despacho de Dispensa de Licitação e publicação, (fls. 134/136); Nota de Empenho (fls. 143), constantes no Processo nº 2017/4114/4147/03245.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O imóvel objeto desta locação destina-se ao funcionamento do CMEI Denival de Oliveira Leite Júnior.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A entrega das chaves deverá ser realizada quando da assinatura do contrato. Nesta entrega das chaves pelo **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, o imóvel deverá estar nas mesmas condições descritas no Formulário da Descrição das Condições Gerais do Imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO: O prazo de locação do imóvel será de 60 (sessenta) meses, a contar de sua assinatura.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Durante a vigência deste contrato, o **LOCATÁRIO** reserva-se o direito de denúncia, a qualquer tempo, desde que expresse essa vontade ao **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A rescisão unilateral ocorrida antes do término do contrato, pelo **LOCATÁRIO**, não gera o direito o **LOCADOR** de indenização ou multa compensatória ao período remanescente.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Findo o prazo de 60 (sessenta) meses, poderá ser firmado novo contrato de locação dentro das normativas contidas no Manual de Procedimento de Locação de Imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO ALUGUEL/REAJUSTE: Fixa-se o valor do aluguel mensal na quantia de **R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**, pagável até o décimo (10º) dia do mês subsequente ao vencido, que poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, com base na taxa obtida da média aritmética dos índices oficiais do Governo Federal, acumulado nos últimos 12 (doze) meses anteriores ao último mês de vigência do contrato (INPC/FGV) ou o seu substitutivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O reajuste por índice previsto nesta cláusula, do valor referente ao aluguel mensal, poderá ser renunciado pelo **LOCADOR**, com previsão expressa em aditamento.

SEMED	
PROC.N.	2017/03245
Fls.	1450
Rub.	

PARÁGRAFO SEGUNDO: O valor do aluguel mensal poderá ser renegociado em comum acordo entre as partes, reduzindo ou majorando, de acordo com as condições fáticas do mercado imobiliário, através de avaliação do setor competente.

CLÁUSULA QUARTA: O valor global do presente contrato importa a quantia de **R\$ 420.000,00** (quatrocentos e vinte mil reais).

CLÁUSULA QUINTA - DOS IMPOSTOS E TAXAS - RESPONSABILIDADES:

Além do aluguel acima estipulado, o **LOCATÁRIO** pagará os encargos com limpeza, água e esgoto, luz, telefonia ou despesas ordinárias de condomínio.

I – Os aluguéis serão pagos pelo **LOCATÁRIO**, em Banco/Agência/Conta Corrente ou outra forma pré-determinada pelo **LOCADOR**.

II – Caso incida sobre o imóvel taxa de condomínio, esta deverá ser paga diretamente pelo **LOCATÁRIO**, em local e data pré-determinada pelo Síndico ou Administrador do Imóvel. Os valores decorrentes de atrasos serão de responsabilidade exclusiva do **LOCATÁRIO**.

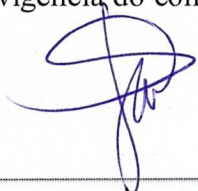
III – Havendo incidência de Imposto de Renda retido na fonte sobre o aluguel pago pelo **LOCATÁRIO**, obriga-se esta a entregar início de janeiro de cada ano o respectivo comprovante de retenção, nos termos da Legislação Fiscal.

PARÁGRAFO ÚNICO: O pagamento do IPTU relativo ao imóvel locado e demais taxas incidentes sobre o imóvel, serão de responsabilidade do **LOCADOR**.

CLÁUSULA SEXTA - BENFEITORIAS ADICIONAIS: O **LOCATÁRIO** só poderá efetuar no imóvel benfeitorias e adaptações com autorização expressa e antecipada do **LOCADOR**, com antecedência de 30 (trinta) dias, e que se incorporarão ao imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Quando da autorização, deverão estar claras entre as partes, se estas benfeitorias serão descontadas nos valores previstos em locação ou convertidas em períodos de locação isentos de taxa, ressaltando que não terão direito a retenção, indenização ou remoção das mesmas, quando findo o contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As manutenções no imóvel locado prescindem de autorização do **LOCADOR** e são de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, no decorrer de toda a vigência do contrato.



SEMED	
PROC.N.	2017/03245
Fls. 146	Rub. e



CLÁUSULA SÉTIMA - CONSERVAÇÃO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL: O

LOCATÁRIO declara receber o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade e devolvê-lo nas mesmas condições, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, de conformidade com o Formulário da Descrição das Condições Gerais do Imóvel que passará a fazer parte integrante do Contrato de Locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Quando demonstrado interesse da desocupação do imóvel, será feita uma avaliação das reformas necessárias pelo setor competente, para que o órgão usuário possa indenizar o proprietário do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Deverá ser providenciado de imediato, a rescisão do contrato de locação e a entrega do imóvel, interrompendo, desta forma, o pagamento do valor locatício, nas mesmas condições estabelecidas na Cláusula Décima e Parágrafos.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ao término da locação, e após vistoria de saída, o **LOCATÁRIO** compromete-se a apresentar comprovantes de quitação das despesas de energia elétrica, água, telefone, condomínio e comprovante de retenção de imposto de renda, se for o caso.

PARÁGRAFO QUARTO: Fica facultado ao **LOCADOR**, procurador (a) ou preposto desta, vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário.

PARÁGRAFO QUINTO: No caso do imóvel ser posto à venda, o **LOCATÁRIO** desde já autoriza as visitas de interessados, ressalvando-se a prioridade para aquisição do imóvel.

PARÁGRAFO SEXTO: Estando o imóvel segurado no caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total ora locado, por parte do locatário, poderá este considerar rescindido o contrato, sem que o locador assista o direito a qualquer indenização.

PARÁGRAFO SÉTIMO: O requisito previsto no inciso IV, do Art. 7º da Portaria nº 0162/2016-SEMED/GS, quanto à obrigatoriedade imposta ao Locador, para apresentar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros do Estado do Amazonas - AVCB, subsiste durante toda a vigência do contrato, deve ser renovado a cada 12 meses, e a sua inobservância excluirá qualquer responsabilidade civil que eventualmente possa recair sobre o **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA OITAVA - DA DESTINAÇÃO: O imóvel ora locado só poderá ser utilizado pelo **LOCATÁRIO**, para instalações inerentes às suas atividades, vedada a



SEMED	
PROC.N.	2017/03245
Fls.	146-V
Rub.	P 1

sublocação, o empréstimo, ou a cessão do imóvel, parcial ou total, salvo se devidamente oficiada e autorizada pelo **LOCADOR**.

CLÁUSULA NONA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: As despesas decorrentes do presente contrato foram empenhadas sob o nº **2018NE00428**, datada de 15/03/2018, à conta da seguinte rubrica orçamentária: 18101.12.365.0066.2066.0000.01210000.33903615, no valor de **R\$ 24.500,00** (vinte e quatro mil e quinhentos reais), referente a 03 (três) meses e 15 (quinze) dias, ficando o valor de **R\$ 42.000,00** (quarenta e dois mil reais), referente a 06 (seis) meses, a ser empenhado durante o exercício de 2018; restando ainda o valor de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), referente a 12 (doze) meses, a ser empenhado durante o exercício de 2019; o valor de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), referente a 12 (doze) meses, a ser empenhado durante o exercício de 2020; o valor R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), referente a 12 (doze) meses, a ser empenhado durante o exercício de 2021; o valor de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), referente a 12 (doze) meses, a ser empenhado no exercício de 2022, ficando ainda o valor de R\$ 17.500,00 (dezessete mil e quinhentos reais), referente a 02 (dois) meses e 15 (quinze) dias, a ser empenhado no exercício de 2023, nas fontes 0118, 0101, 0121 ou 0100.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO: O contrato poderá ser rescindido por mútuo acordo ou por iniciativa do **LOCATÁRIO**, o qual se desobrigará com o imóvel, a partir da data de assinatura do **TERMO DE ENTREGA DE IMÓVEL** ou depósito das chaves em juízo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **LOCADOR** deverá comparecer a sede do **LOCATÁRIO** no dia útil posterior ao término do contrato para proceder a assinatura do **TERMO DE ENTREGA DE IMÓVEL**, finalizando a relação contratual existente entre as partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A recusa do **LOCADOR** em assinar o **TERMO DE ENTREGA DE IMÓVEL**, ou o não comparecimento no prazo e local estabelecido no parágrafo anterior, poderá ser suprida pela assinatura de 02 (dois) servidores que atestem sua ciência.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O não pagamento imediato da indenização prevista no parágrafo primeiro da cláusula sexta ou a não concordância do **LOCADOR** com os valores da avaliação de indenização, não confere o direito à prorrogação tácita do contrato,



SEMED	
PROC.N.	2017/03245
Fls. 147	Rub. 0

que se encerrará com o seu vencimento ou a partir da assinatura do termo de entrega mencionado nesta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA PUBLICAÇÃO: O presente Contrato será publicado na forma de Extrato no Diário Oficial do Município, no ato da sua assinatura, correndo as despesas de publicação por conta do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO: Fica eleito o Foro da Comarca de Manaus, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Contrato de Locação do Imóvel ou de sua execução, renunciando ao **LOCADOR**, por si só e seus sucessores, a qualquer título, a outro qualquer Foro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem acordes as partes contratantes, assinam o presente instrumento em duas (02) vias de igual teor e forma, para um só efeito legal.

SEMED	
PROC.N.	2017/03245
Fls.	147-U
Rub.	e

Manaus (AM), 16 de março de 2018.


KÁTIA HELENA SERAFINA CRUZ SCHWEICKARDT
Secretária Municipal de Educação
Locatário


FRANCISCO LÚCIO DE LIRA MENDONÇA
Locador

1. **TESTEMUNHA** 
CPF: 202.077.512-34
2. **TESTEMUNHA** 
CPF: 060.189.272-08